



## La Resolución de Protecciones para los Inquilinos de COVID-19

### ¿Qué es la Resolución de Protecciones para los Inquilinos de COVID-19 (Resolución) del Condado?

La Resolución de Protecciones para los Inquilinos de COVID-19 del Condado (anteriormente la Moratoria de Desalojo del Condado de Los Ángeles), entro en vigor el 4 de marzo del 2020, extiende ciertas protecciones a los inquilinos residenciales, comerciales e inquilinos de espacios de casas móviles afectados por la pandemia de COVID-19 en el Condado de Los Ángeles hasta el 31 de marzo del 2023.

### ¿Quién está cubierto bajo la Resolución?

La Resolución cubre a los inquilinos residenciales, comerciales e inquilinos de espacios de casas móviles en las áreas no incorporadas del Condado de Los Ángeles, al igual que en ciudades dentro del Condado que no tengan una moratoria vigente. También estableció las protecciones temporales de emergencia para los inquilinos del Condado como una base para todas las ciudades incorporadas dentro del Condado. Esto incluye ciudades incorporadas que tienen su propia moratoria de desalojo local, en la medida en que la moratoria de la ciudad no incluya las mismas o mayores protecciones para los inquilinos que la Resolución del Condado. Favor de comunicarse con su ciudad o llame al Departamento de Servicios para Consumidores y Negocios (DCBA) para obtener más información.

### ¿Qué protecciones existen actualmente?

Las siguientes protecciones de emergencia para los inquilinos están actualmente en vigor hasta el **31 de marzo del 2023**:

Para Inquilinos Residenciales, incluyendo Inquilinos de Espacios de Casas Móviles:

- Prohíbe los aumentos de alquiler (incluyendo nuevas transferencias de costos o cargos relacionados) para las unidades con alquiler estabilizado en las áreas no incorporadas del Condado;
- Protecciones contra el acoso y las represalias; y
- Protecciones contra el desalojo por:
  - Impago del alquiler adeudado entre el 1 de julio del 2022 y el 31 de marzo del 2023 debido a una dificultad financiera debido a COVID-19, solo para hogares de inquilinos con ingresos iguales o inferiores al 80% de los ingresos medios de la zona (AMI);
  - Razones sin culpa (excepto para la mudanza del propietario calificado);
  - Molestias; y
  - Ocupantes o mascotas no autorizados que empezaron a residir en la unidad entre el 1 de marzo del 2020 y el 20 de enero del 2023

**NOTA:** Los inquilinos comerciales dejaron de estar protegidos por la Resolución a partir del 1 de febrero del 2023.

### ¿Qué protecciones se han extendido más allá del 31 de marzo del 2023?

Para inquilinos residenciales y de espacios de casas móviles que utilizaron **las protecciones del Condado por impago de alquiler** entre el 1 de julio de 2022 y el 31 de marzo de 2023:

- Protecciones contra **desalojos por razones sin culpa**, excepto para la mudanza del propietario calificado.
- **Protecciones contra el acoso y las represalias** durante los periodos de protección de la Resolución.
- A partir del **1 de abril del 2023**, los propietarios están obligados a entregar a los inquilinos un aviso por escrito de 30 días antes de presentar una demanda de desalojo basada en el impago del alquiler acumulado entre el 1 de julio del 2022 y el 31 de marzo del 2023.

Para inquilinos residenciales y de espacios de casas móviles con **ocupantes o mascotas no autorizados** debido a COVID-19 que comenzaron a residir en la unidad **entre el 1 de marzo del 2020 y el 20 de enero del 2023**:

- **Protecciones contra el acoso y las represalias** durante los periodos de protección de la Resolución.
- A partir del **1 de abril del 2023**, los propietarios están obligados a entregar a los inquilinos un aviso por escrito de 30 días antes de presentar una demanda de desalojo basada en la presencia de ocupantes o mascotas no autorizados.

### ¿Qué deben hacer los inquilinos residenciales/inquilinos de espacios de casas móviles si no pueden pagar el alquiler hasta el 31 de marzo del 2023?

Si los inquilinos residenciales y de espacios de casas móviles califican para la protección por el impago de alquiler, deberán notificar al propietario en un plazo de siete (7) días a partir de la fecha de vencimiento del alquiler, a menos que existan circunstancias atenuantes. Los inquilinos pueden utilizar la plantilla "Notificación al Propietario de la Incapacidad de Pagar el Alquiler Debido a COVID-19" localizada en el sitio web de DCBA en [dcba.lacounty.gov/noevictions](http://dcba.lacounty.gov/noevictions).

### ¿Quién califica para las protecciones por el impago de alquiler?

Los inquilinos residenciales e inquilinos de espacios de casas móviles en hogares con ingresos iguales o inferiores al 80% de los ingresos medios de la zona (AMI) están protegidos por el impago de alquiler debido a dificultades financieras derivadas de COVID-19 para el alquiler adeudado entre el 1 de julio del 2022 y el 31 de marzo del 2023.

Además del límite del AMI, los inquilinos residenciales e inquilinos de espacios de casas móviles deben haber experimentado una pérdida sustancial de los ingresos mensuales del hogar de al menos 10% y/o haber aumentado los gastos mensuales no reembolsables del hogar de más del 7.5% para ser protegidos. Los inquilinos que cumplen los requisitos de la Resolución pueden tener una defensa afirmativa ante una acción de retención ilícita (desalojo).

### **¿Cuánto tiempo tienen los inquilinos/inquilinos de espacios de casas móviles para pagar el alquiler atrasado adeudado?**

Los inquilinos residenciales (incluyendo los inquilinos espacios de casas móviles) tendrán hasta doce (12) meses para pagar el alquiler adeudado.

La Resolución del Condado no cancela la deuda de alquiler ni la acumulación de rentas atrasadas durante el periodo de protección. Los inquilinos deben pagar su alquiler si son capaces y se les anima a elaborar un plan de pago con el propietario.

Póngase en contacto con nosotros al 800-593-8222 o visite Stay Housed LA si recibe un aviso por escrito del propietario para ver si reúne los requisitos para recibir asistencia legal gratuita, asistencia de pago de alquiler a corto plazo, ayuda para comprender sus derechos y/o acceso a otros recursos.

### **¿Esto significa que los propietarios no pueden desalojar a los inquilinos/inquilinos de espacios de casas móviles en este momento?**

No. Es importante entender que la Resolución NO impide que una retención ilícita (desalojo) sea presentada, pero proporciona a los inquilinos residenciales y de espacios de casas móviles una defensa afirmativa contra una acción de retención ilícita (desalojo). Se motiva a los inquilinos residenciales y de espacios de casas móviles a que actúen rápidamente si reciben avisos por escrito u órdenes judiciales de su propietario.

### **¿Puede un propietario desalojar a un inquilino/inquilino de espacio de casa móvil para mudarse a una propiedad mientras está vigente la Resolución?**

Un propietario o un miembro de la familia que califique puede desalojar al inquilino para mudarse a una casa unifamiliar, espacio de casa móvil, unidad de condominio, dúplex o triplex (colectivamente "unidades") que cumplen con los siguientes criterios:

- El Propietario o el miembro de la familia que califique debe vivir físicamente en la propiedad durante al menos treinta y seis (36) meses consecutivos; y
- El Propietario o el miembro de la familia que califica deben estar en una situación similar al inquilino que actualmente ocupa la casa o unidad; y
- El Propietario debe notificar al inquilino por escrito con al menos sesenta (60) días de anticipación para mudarse de la casa o unidad; y
- El Propietario debe pagar la asistencia de reubicación al inquilino como lo requiere la [Ordenanza de Estabilización de Alquiler del Condado](#) o la ordenanza o reglamento aplicable de la ciudad incorporada.

Para obtener más información sobre los requisitos de Mudanza del Propietario, comuníquese con el DCBA.

## ¿Qué debe hacer un inquilino/inquilino de espacio de casa móvil si recibe un aviso de desalojo de un propietario?

Es importante buscar asistencia legal para responder a cualquier desalojo o acción de “retención ilícita de un inmueble” presentada por un propietario. Los inquilinos residenciales o inquilinos de espacios de casa móvil que reciben un aviso de desalojo deben comunicarse de inmediato con Stay Housed LA para ver si califican para recibir asistencia legal gratuita, para obtener ayuda para comprender sus derechos, responder a los avisos, asistencia pago de alquiler a corto plazo y/o acceso a otros recursos en [www.stayhousedla.org](http://www.stayhousedla.org) o llamando a DCBA al 800-593-8222 para más información. Los inquilinos residenciales e inquilinos de espacios de casa móvil **no** están obligados a abandonar sus unidades a menos que reciban un Aviso de Cinco (5) Días para Desalojar del Departamento del Alguaciles.

Las protecciones del Condado pueden proporcionar una defensa afirmativa si un inquilino es notificado con una “acción de retención ilícita” (desalojo) o se enfrenta a otras acciones civiles por impago de alquiler acumulado durante el período de protección debido al impacto financiero relacionado con COVID-19.

## ¿Qué pasa si un propietario viola la Resolución?

Los Propietarios tienen prohibido acosar o intimidar a los residenciales y de espacios de casas móviles que ejercen sus derechos en virtud de la Resolución y pueden estar sujetos a multas y sanciones administrativas por violar esta disposición. Un inquilino, inquilino de casa móvil, o un representante que actúe en nombre del inquilino, pueden demandar a un propietario en los tribunales por violaciones de la Resolución. Además, las protecciones del Condado o del Estado, o una combinación de estas, pueden proporcionar una defensa afirmativa si un inquilino residencial o inquilino de espacio de casa móvil recibe una retención ilícita de un inmueble (aviso de desalojo formal) o enfrenta otras acciones civiles por no pagar el alquiler atrasado debido a los impactos financieros de COVID -19.

Un Propietario no puede ser penal o civilmente responsable por perseguir y presentar una acción de retención ilícita si existe una creencia razonable de que (i) la autocertificación del inquilino es fraudulenta; o (ii) que el inquilino no puede comprobar una pérdida sustancial de ingresos y/o aumento de los gastos domésticos como defensa afirmativa proporcionada por la Resolución.

## ¿Todavía tienes preguntas?

Si tiene preguntas o necesita ayuda, comuníquese con DCBA al 800-593-8222 o visite el sitio web en [RENT.LACOUNTY.GOV](http://RENT.LACOUNTY.GOV).